ACTUALITÉS HABITATION SAGUENAY

Société canadienne d'hypothèques et de logement

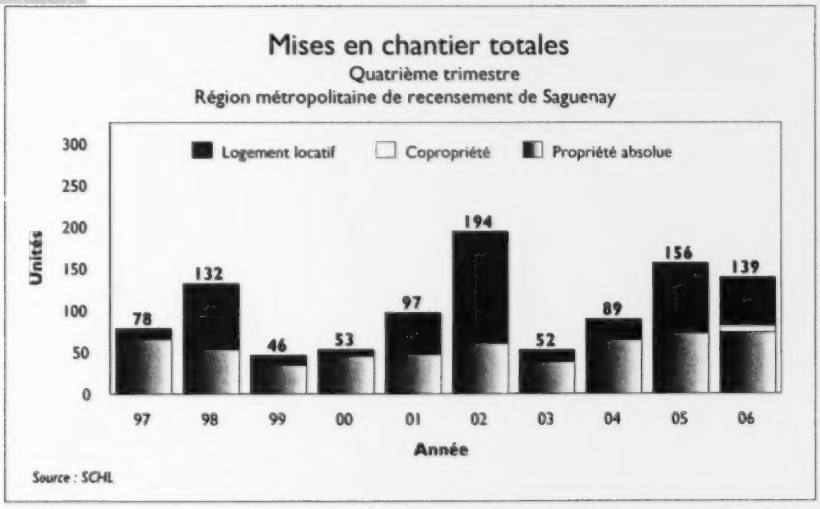
Date de diffusion : Premier trimestre de 2007

Saguenay : Baisse de la construction résidentielle au quatrième trimestre

Les dernières statistiques publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que la construction résidentielle a perdu de la vigueur au quatrième trimestre de 2006 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, au cours des mois d'octobre à décembre, 139 logements ont été mis en chantier, ce qui représente une diminution de 11 % par rapport à la même période en 2005 (156).

Le recul de l'activité, observé au quatrième trimestre, est attribuable au segment des logements locatifs, puisque le nombre d'habitations en propriété absolue[1] et de copropriétés mises en chantier est en hausse par rapport à 2005. En effet, 58 logements locatifs ont été construits en 2006 comparativement à 84, en 2005, soit 31 % de moins. Contrairement à 2005, on a bâti un moins grand nombre de logements destinés aux personnes âgées, ce qui

Figure 1



[1] Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées et ou en rangée et les duplex.

TABLE DES MATIÈRES

1 Baisse de la construction résidentielle au quatrième trimestre

3 Quatrième trimestre record pour le marché de la revente de la région de Saguenay

4 Cartes - RMR Saguenay

10 Tableaux statistique

25 Méthodes d'enquête

25 Définitions et concepts

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

explique le ralentissement de l'activité dans ce segment de marché au quatrième trimestre de 2006. Le nombre des mises en chantier d'habitations en propriété absolue a été presque identique à celui enregistré en 2005 (73 vs 72), tandis que 8 copropriétés ont été commencées comparativement à aucune, en 2005. Le bilan annuel n'est pas à l'image du quatrième trimestre. Au contraire, dans la région, il a dépassé de 5 % les résultats de 2005. En effet, entre janvier et décembre 2006, 485 habitations ont été mises en chantier contre 464, en 2005. L'offre très limitée sur le marché de la revente ainsi que des taux hypothécaires encore avantageux ont stimulé la construction résidentielle tout au long de l'année. C'est dans le segment des copropriétés que l'activité a progressé le plus en 2006, puisque 21 unités ont été bâties contre 5, en 2005. La copropriété est un type d'habitation de plus en plus populaire dans les régions urbaines, et on peut s'attendre à ce que sa popularité s'intensifie en raison du vieillissement de la population et du fractionnement des ménages.

Au Lac-Saint-Jean, le bilan annuel varie d'un centre urbain à l'autre. C'est à Alma qu'on a observé la plus forte progression des mises en chantier (+74 %), puisque 132 habitations y ont été construites. Le seul autre centre ayant connu une recrudescence de la construction est Dolbeau, où 52 logements ont été bâtis (+63 %). À Roberval et à Saint-Félicien, le nombre de mises en chantier a diminué respectivement de 61 % et de 46 %.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 39 486 mises en chantier ont été dénombrées en 2006, ce qui correspond à une baisse de 4 % par rapport à la même période en 2005. Alors qu'on note un ralentissement de la construction résidentielle dans les deux plus grands centres, soit Montréal (-10 %) et Québec (-11 %), les autres RMR affichent des hausses en 2006. C'est la RMR de Gatineau qui a connu la plus forte progression par rapport à 2005 (+38 %). Elle est suivie de Sherbrooke (+21 %), de Trois-Rivières (+11 %) et de Saguenay (+5 %).

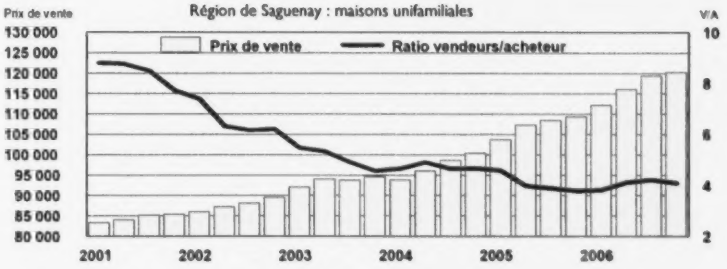
Quatrième trimestre record pour le marché de la revente de Saguenay

Selon les plus récentes données du Service inter-agence (S.I.A.®), un nouveau record a été établi au quatrième trimestre sur le marché de la revente de la région de Saguenay[1]. En effet, 254 transactions ont été conclues au cours du quatrième trimestre de 2006, soit 36 de plus que le record constaté au quatrième trimestre de 2005 (218). Malgré cette solide performance au dernier trimestre, le nombre total des transactions réalisées en 2006 n'a pas dépassé le record de 2005 (1 244), mais il s'en est fallu de peu. En effet, 1 232 maisons unifamiliales[2] ont changé de propriétaire en 2006, soit 1 % de moins qu'en 2005. Des taux hypothécaires avantageux et l'amélioration du solde migratoire ont soutenu la demande tout au long de l'année. De plus, il semble qu'un certain nombre de ménages qui habitent ailleurs dans la province aient acheté des propriétés dans la région en prévision de leur retraite et d'un retour aux sources, en quelque sorte.

L'offre de propriétés existantes continue d'être limitée dans la région. En moyenne, 420 maisons unifamiliales étaient à vendre par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®) au cours de 2006. C'est un peu plus qu'en 2005 (393), mais ce chiffre demeure très faible par rapport au résultat observé au début de la décennie (668). Par conséquent, le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a), qui indique le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs, continue de se maintenir sous le point d'équilibre[3], puisqu'il était de 4,1, à la fin de 2006. Le ratio v/a est inférieur à 8 depuis le quatrième trimestre de 2001. Cette situation fait en sorte de favoriser les vendeurs lors des négociations, et cela se répercute sur le prix de vente des propriétés. De ce fait, le prix moyen des maisons unifamiliales a progressé de 10 % entre 2005 et 2006 pour atteindre 120 238 $.

Le marché est particulièrement serré dans trois des quatre secteurs de la région (La Baie, Jonquière et Chicoutimi), où les ratios v/a sont inférieurs à 4, ce qui donne un avantage marqué aux vendeurs. C'est dans le secteur de La Baie que le prix des maisons unifamiliales a le plus progressé en 2006 (+17 %). Chicoutimi et Jonquière arrivent au deuxième et au troisième rang avec des hausses respectives de 10 % et de 9 %. En périphérie urbaine[4], où le ratio v/a est de 6,2, les négociations se font dans une ambiance un peu plus équilibrée, et le prix des maisons a augmenté de 6 % en 2006. Finalement, c'est dans le secteur de Chicoutimi que le prix des propriétés est le plus élevé (130 333 $ en moyenne). Viennent ensuite, Jonquière (116 395 $), la périphérie urbaine (112 072 $) et La Baie (111 980 $).

Évolution du marché de la revente



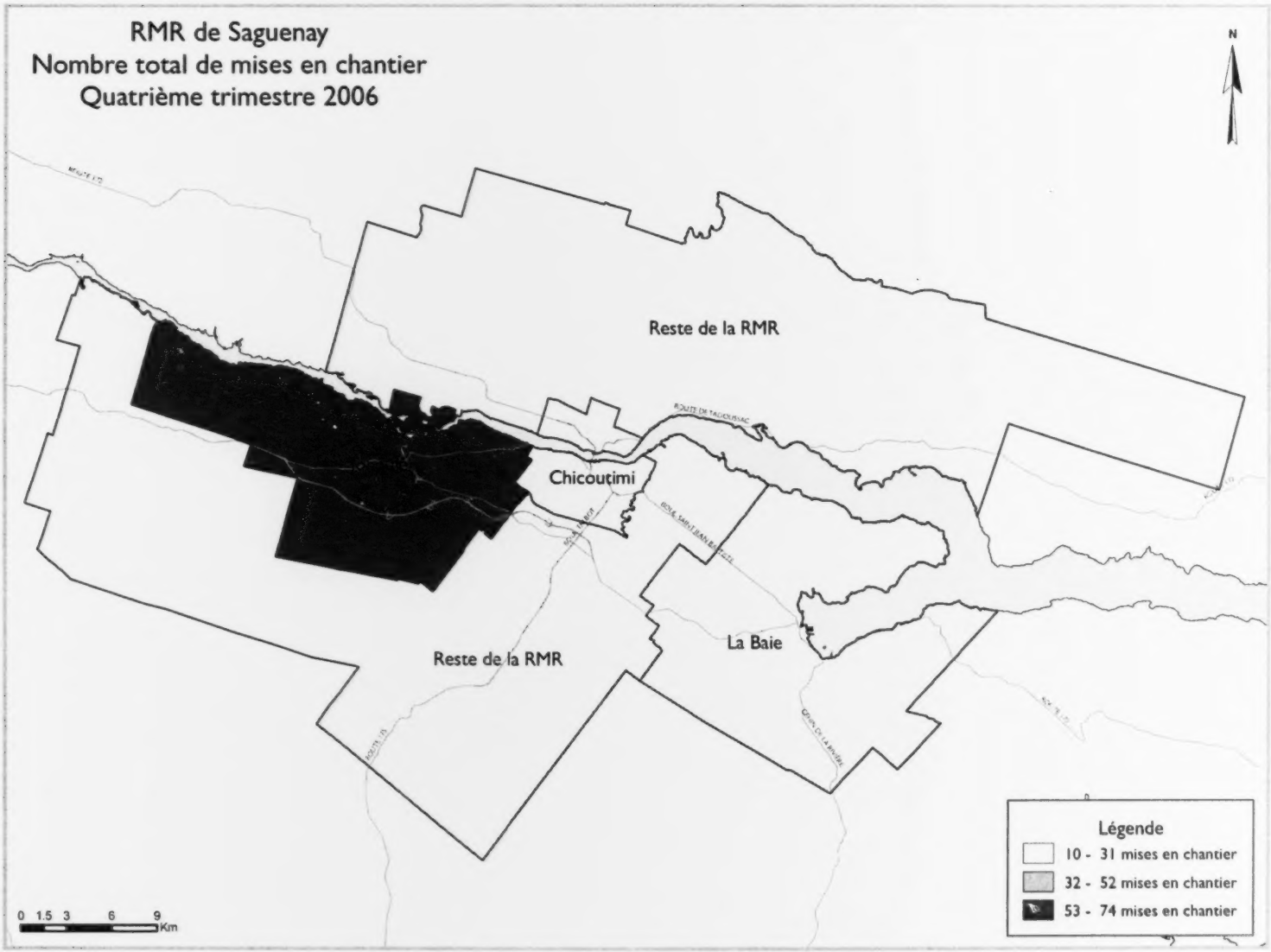
Sources : SIA®, compilation : SCHL

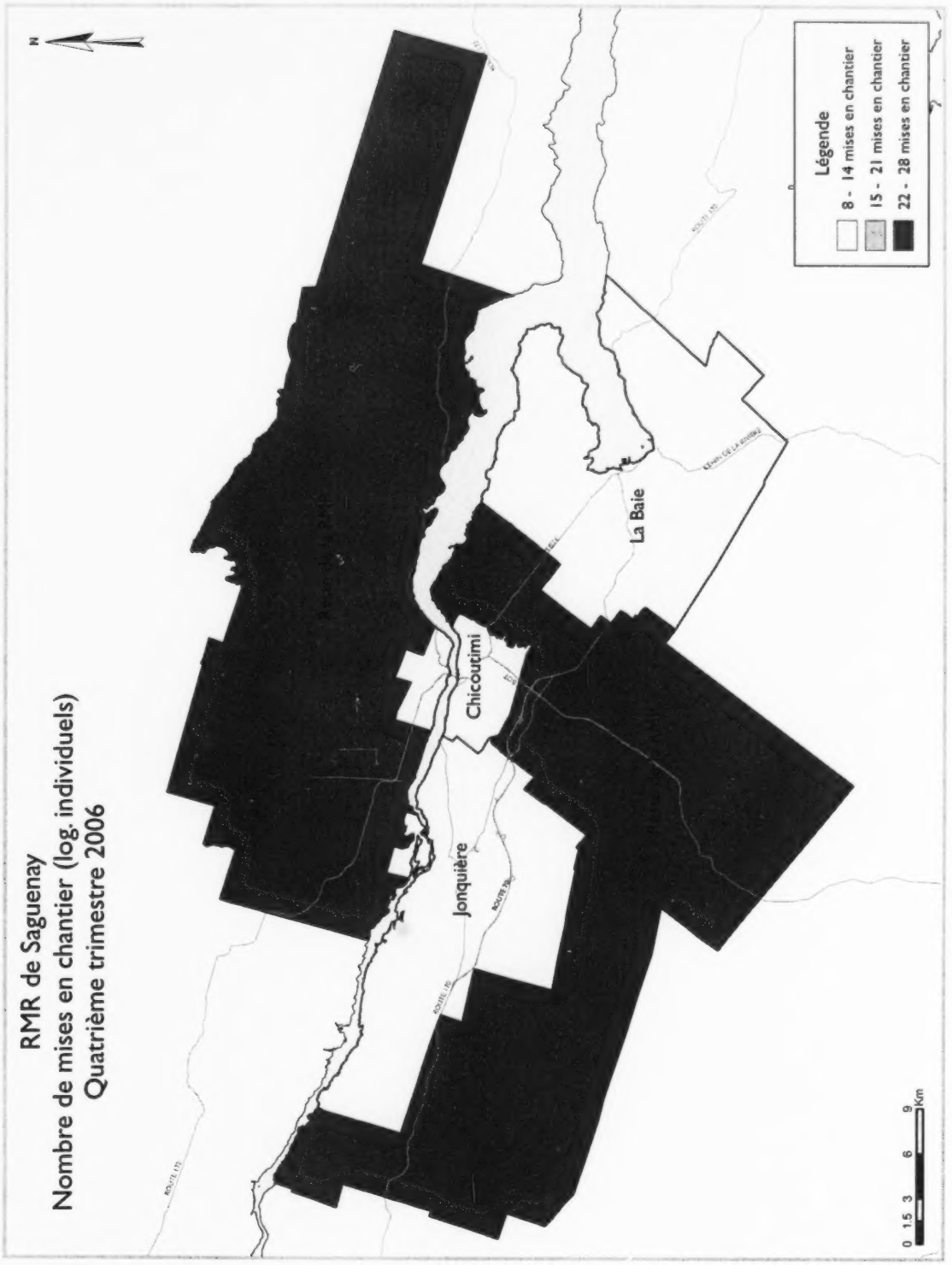
[1] En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, Saint-David-de-Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et Saint-Charles.

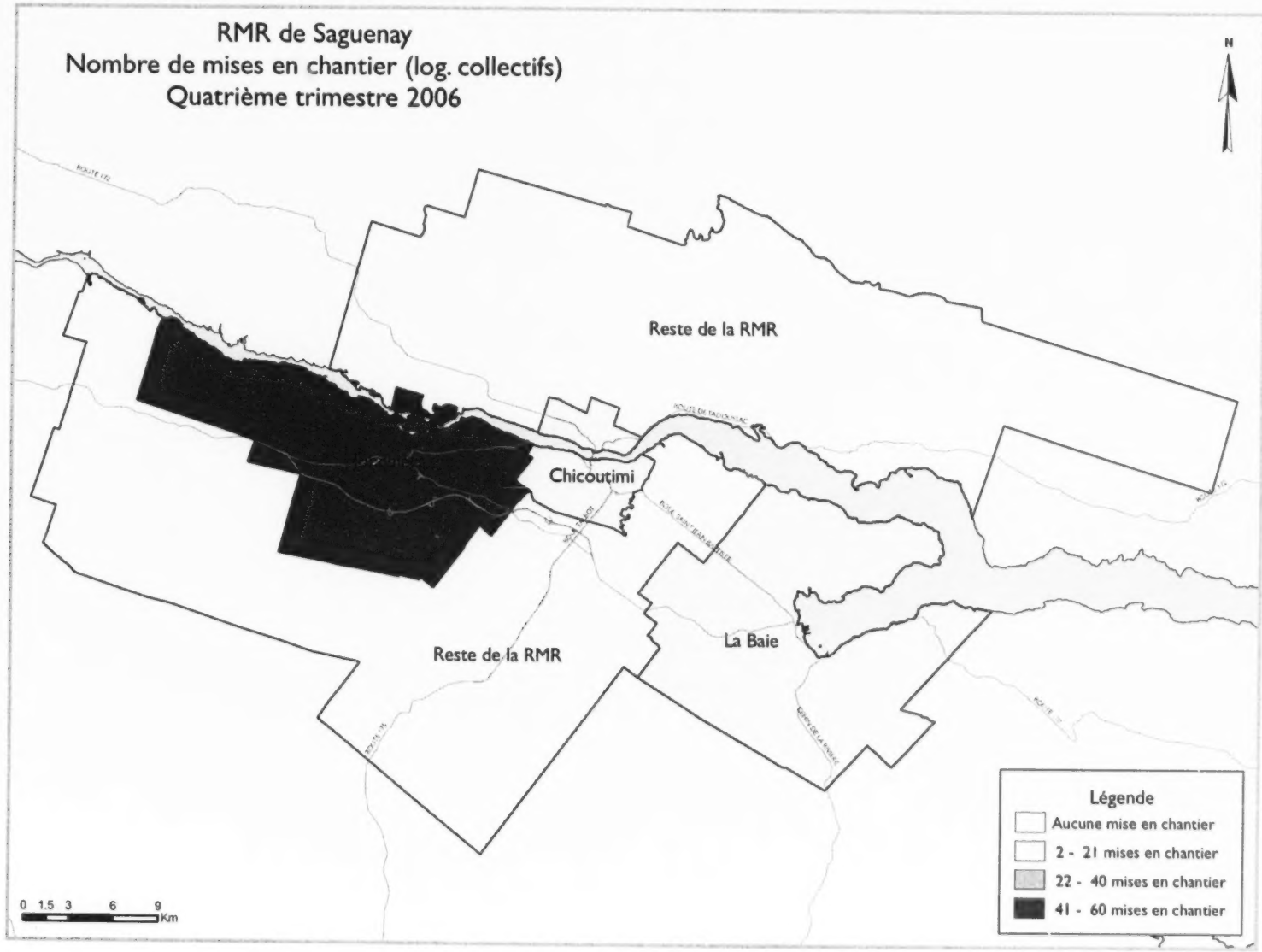
[2] Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

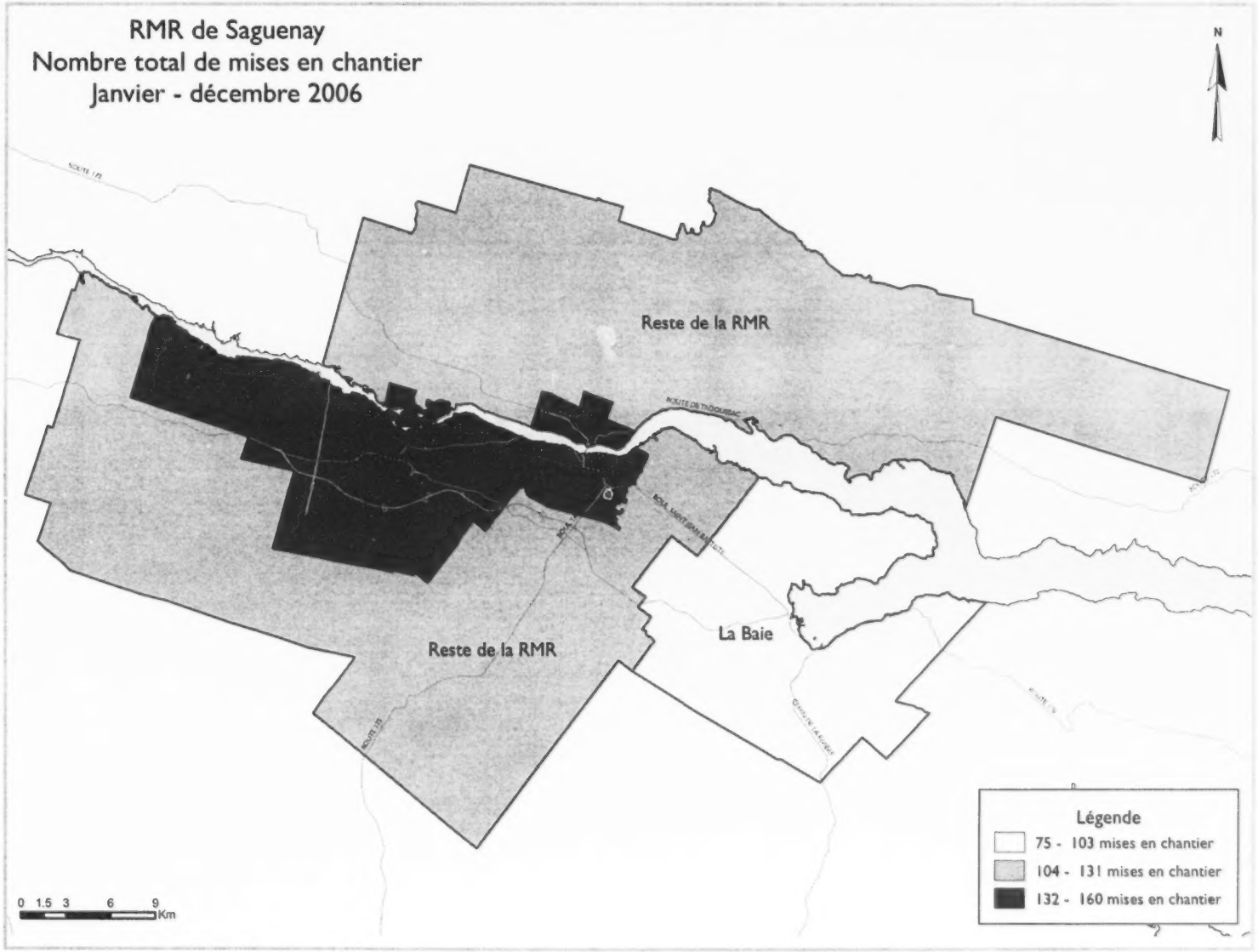
[3] On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En dessous de 8, il s'agit d'un marché de vendeurs et, au-dessus de 10, d'un marché favorable aux acheteurs.

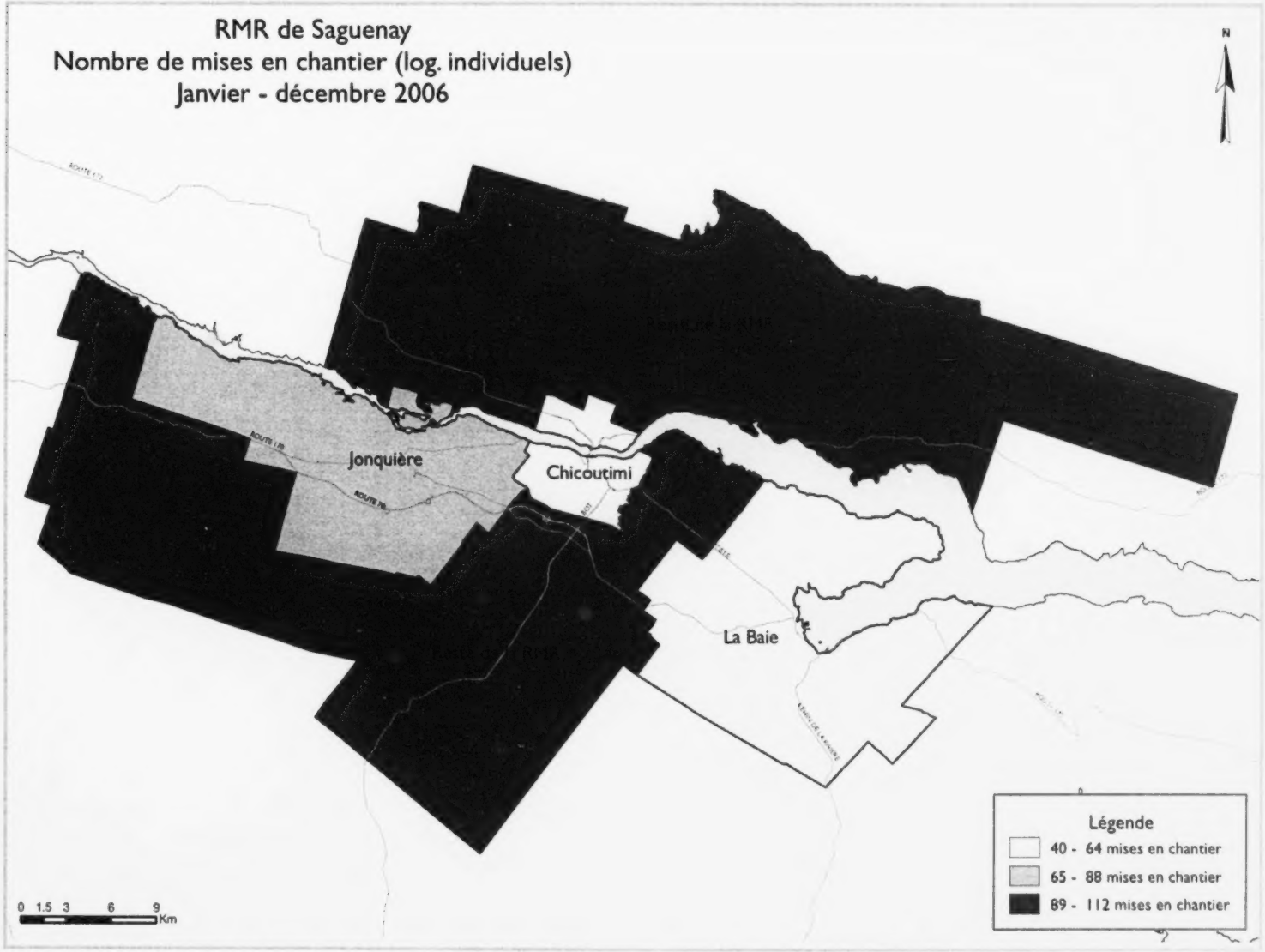
[4] La périphérie urbaine est composée de Laterrière, Saint-David-de-Falardeau, Saint-Honoré, Valin, Saint-Fulgence, Sainte-Rose, Larouche, Lac Kénogami, Saint-Charles et Shipshaw.

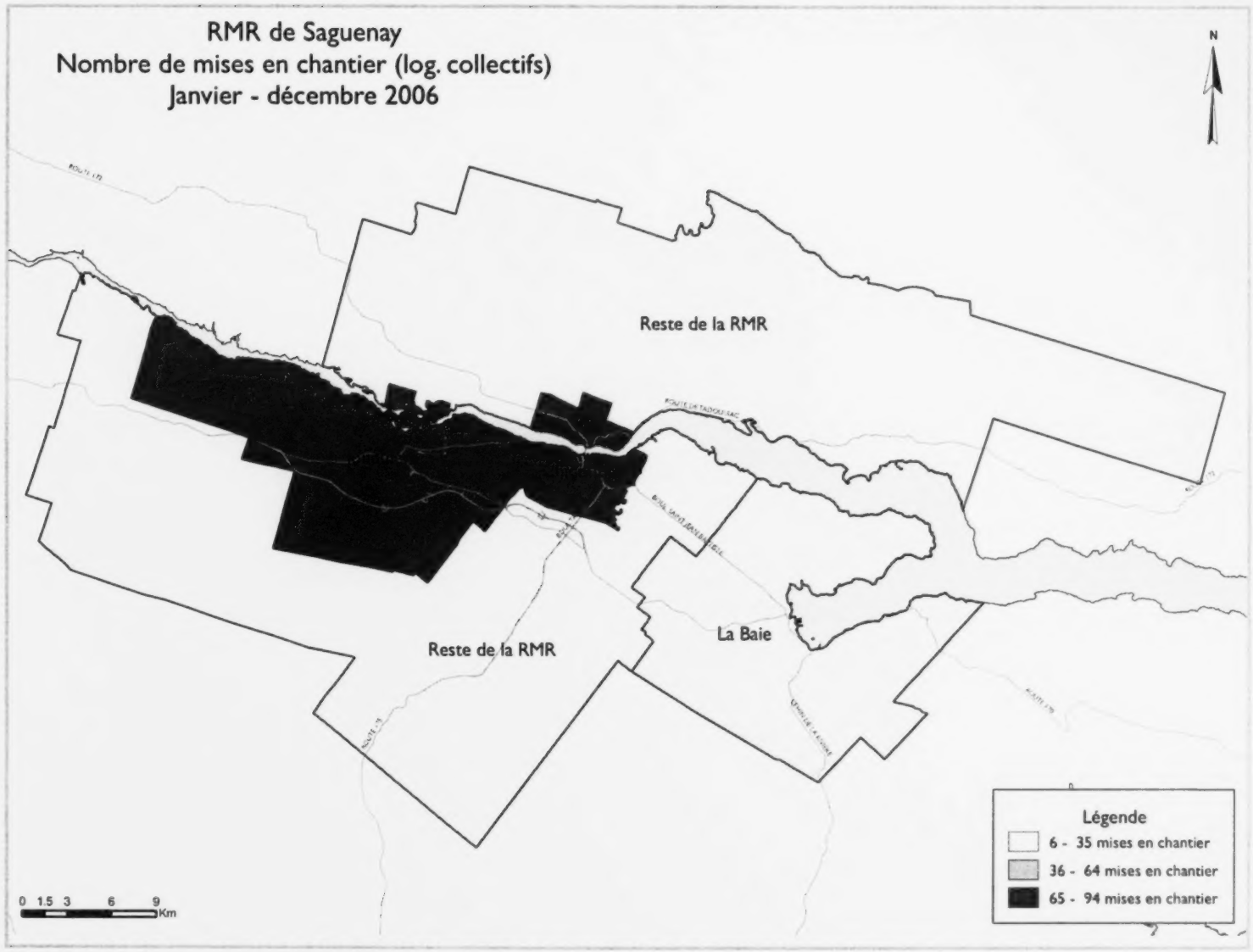

RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Quatrième trimestre 2006
N
Reste de la RMR
Chicoutimi
La Baie
Reste de la RMR
Légende
10 - 31 mises en chantier
32 - 52 mises en chantier
53 - 74 mises en chantier
0 1.5 3 6 9
Km


RMR de Saguenay
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Quatrième trimestre 2006
N
Légende
8 - 14 mises en chantier
15 - 21 mises en chantier
22 - 28 mises en chantier
La Baie
Chicoutimi
Jonquière
0 1.5 3 6 9
Km


RMR de Saguenay
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Quatrième trimestre 2006
N
Reste de la RMR
Chicoutimi
La Baie
Reste de la RMR
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
Aucune mise en chantier
2 - 21 mises en chantier
22 - 40 mises en chantier
41 - 60 mises en chantier


RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - décembre 2006
N
Reste de la RMR
Reste de la RMR
La Baie
0 1.5 3 6 9 Km
Légende
75 - 103 mises en chantier
104 - 131 mises en chantier
132 - 160 mises en chantier


RMR de Saguenay
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - décembre 2006
N
Jonquière
Chicoutimi
La Baie
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
40 - 64 mises en chantier
65 - 88 mises en chantier
89 - 112 mises en chantier


RMR de Saguenay
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Janvier - décembre 2006
N
Reste de la RMR
Reste de la RMR
La Baie
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
6 - 35 mises en chantier
36 - 64 mises en chantier
65 - 94 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant ou zéro
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Quatrième trimestre 2006

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T4 2006	63	8	2	0	0	8	6	52	139
T4 2005	60	2	10	0	0	0	0	84	156
Variation en %	5,0	**	-80,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-38,1	-10,9
Cumul 2006	271	22	25	0	0	21	6	140	485
Cumul 2005	267	22	26	0	0	5	0	130	464
Variation en %	1,5	0,0	-3,8	s.o.	s.o.	**	s.o.	7,7	4,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T4 2006	64	8	4	0	0	11	6	64	157
T4 2005	56	2	10	0	0	5	0	88	161
Variation en %	14,3	**	-60,0	s.o.	s.o.	120,0	s.o.	-27,3	-2,5
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T4 2006	71	6	6	0	0	4	0	8	95
T4 2005	86	10	2	0	0	0	0	11	109
Variation en %	-17,4	-40,0	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-27,3	-12,8
Cumul 2006	263	16	31	0	0	15	0	164	489
Cumul 2005	255	34	18	0	0	12	0	64	397
Variation en %	3,1	-52,9	72,2	s.o.	s.o.	25,0	s.o.	156,3	23,2
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T4 2006	0	1	0	0	0	2	0	35	38
T4 2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T4 2006	71	6	6	0	0	5	0	10	98
T4 2005	87	10	2	0	0	0	0	12	111
Variation en %	-18,4	-40,0	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-16,7	-11,7
Cumul 2006	263	15	31	0	0	13	0	109	431
Cumul 2005	255	34	18	0	0	12	0	64	383
Variation en %	3,1	-55,9	72,2	s.o.	s.o.	8,3	s.o.	70,3	12,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2006

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T4 2006	14	4	2	0	0	0	0	8	28
T4 2005	12	0	4	0	0	0	0	8	24
Jonquière									
T4 2006	14	2	0	0	0	8	6	44	74
T4 2005	21	0	6	0	0	0	0	76	103
La Baie									
T4 2006	8	2	0	0	0	0	0	0	10
T4 2005	8	2	0	0	0	0	0	0	10
Reste de la RMR									
T4 2006	27	0	0	0	0	0	0	0	27
T4 2005	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Saguenay (RMR)									
T4 2006	63	8	2	0	0	8	6	52	139
T4 2005	60	2	10	0	0	0	0	84	156
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T4 2006	13	6	2	0	0	3	0	8	32
T4 2005	11	2	4	0	0	5	0	8	30
Jonquière									
T4 2006	10	0	0	0	0	8	6	56	80
T4 2005	18	0	6	0	0	0	0	80	104
La Baie									
T4 2006	9	2	2	0	0	0	0	0	13
T4 2005	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Reste de la RMR									
T4 2006	32	0	0	0	0	0	0	0	32
T4 2005	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Saguenay (RMR)									
T4 2006	64	8	4	0	0	11	6	64	157
T4 2005	56	2	10	0	0	5	0	88	161

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2006

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T4 2006	11	2	4	0	0	4	0	4	25
T4 2005	18	8	0	0	0	0	0	8	34
Jonquière									
T4 2006	20	2	2	0	0	0	0	4	28
T4 2005	19	0	0	0	0	0	0	0	19
La Baie									
T4 2006	11	2	0	0	0	0	0	0	13
T4 2005	12	2	0	0	0	0	0	0	14
Reste de la RMR									
T4 2006	29	0	0	0	0	0	0	0	29
T4 2005	37	0	2	0	0	0	0	3	42
Saguenay (RMR)									
T4 2006	71	6	6	0	0	4	0	8	95
T4 2005	86	10	2	0	0	0	0	11	109
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T4 2006	0	0	0	0	0	2	0	0	2
T4 2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jonquière									
T4 2006	0	0	0	0	0	0	0	35	35
T4 2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0
La Baie									
T4 2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T4 2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR									
T4 2006	0	1	0	0	0	0	0	0	1
T4 2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)									
T4 2006	0	1	0	0	0	2	0	35	38
T4 2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2006

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T4 2006	11	2	4	0	0	5	0	5	27
T4 2005	18	8	0	0	0	0	0	8	34
Jonquière									
T4 2006	20	2	2	0	0	0	0	5	29
T4 2005	19	0	0	0	0	0	0	1	20
La Baie									
T4 2006	11	2	0	0	0	0	0	0	13
T4 2005	12	2	0	0	0	0	0	0	14
Reste de la RMR									
T4 2006	29	0	0	0	0	0	0	0	29
T4 2005	38	0	2	0	0	0	0	3	43
Saguenay (RMR)									
T4 2006	71	6	6	0	0	5	0	10	98
T4 2005	87	10	2	0	0	0	0	12	111

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Quatrième trimestre 2006

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	Variation en %
Chicoutimi	14	12	4	0	0	0	10	12	28	24	16,7
Jonquière	14	21	2	0	6	6	52	76	74	103	-28,2
La Baie	8	8	2	2	0	0	0	0	10	10	0,0
Reste de la RMR	27	19	0	0	0	0	0	0	27	19	42,1
Saguenay (RMR)	63	60	8	2	6	6	62	88	139	156	-10,9

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2006

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
Chicoutimi	54	57	12	14	0	0	63	57	129	128	0,8
Jonquière	66	86	2	6	9	6	89	92	166	190	-12,6
La Baie	40	27	6	2	0	0	29	11	75	40	87,5
Reste de la RMR	111	97	2	0	0	0	2	9	115	106	8,5
Saguenay (RMR)	271	267	22	22	9	6	183	169	485	464	4,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Quatrième trimestre 2006

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005
Chicoutimi	0	0	0	0	2	4	8	8
Jonquière	0	6	6	0	8	0	44	76
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)	**0**	**6**	**6**	**0**	**10**	**4**	**52**	**84**

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - décembre 2006

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005
Chicoutimi	0	0	0	0	25	11	38	32
Jonquière	3	6	6	0	10	4	79	88
La Baie	0	0	0	0	6	4	23	7
Reste de la RMR	0	0	0	0	2	6	0	3
Saguenay (RMR)	**3**	**6**	**6**	**0**	**43**	**25**	**140**	**130**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Quatrième trimestre 2006

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005
Chicoutimi	20	16	0	0	8	8	28	24
Jonquière	16	27	8	0	50	76	74	103
La Baie	10	10	0	0	0	0	10	10
Reste de la RMR	27	19	0	0	0	0	27	19
Saguenay (RMR)	73	72	8	0	58	84	139	156

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - décembre 2006

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005
Chicoutimi	78	77	13	5	38	32	129	128
Jonquière	73	102	8	0	85	88	166	190
La Baie	52	33	0	0	23	7	75	40
Reste de la RMR	115	103	0	0	0	3	115	106
Saguenay (RMR)	318	315	21	5	146	130	485	464

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Quatrième trimestre 2006											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	Variation en %
Chicoutimi	11	18	2	8	0	0	12	8	25	34	-26,5
Jonquière	20	19	2	0	0	0	6	0	28	19	47,4
La Baie	11	12	2	2	0	0	0	0	13	14	-7,1
Reste de la RMR	29	37	0	0	0	0	0	5	29	42	-31,0
Saguenay (RMR)	71	86	6	10	0	0	18	13	95	109	-12,8

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - décembre 2006											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
Chicoutimi	52	55	8	26	0	0	67	47	127	128	-0,8
Jonquière	74	77	2	6	9	0	105	35	190	118	61,0
La Baie	37	28	4	2	0	0	27	15	68	45	51,1
Reste de la RMR	100	95	2	0	0	0	2	11	104	106	-1,9
Saguenay (RMR)	263	255	16	34	9	0	201	108	489	397	23,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Quatrième trimestre 2006

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005
Chicoutimi	0	0	0	0	8	0	4	8
Jonquière	0	0	0	0	2	0	4	0
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	2	0	3
Saguenay (RMR)	0	0	0	0	10	2	8	11

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - décembre 2006

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005
Chicoutimi	0	0	0	0	29	14	38	19
Jonquière	9	0	0	0	2	4	103	31
La Baie	0	0	0	0	4	4	23	11
Reste de la RMR	0	0	0	0	2	8	0	3
Saguenay (RMR)	9	0	0	0	37	30	164	64

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Quatrième trimestre 2006								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005
Chicoutimi	17	26	4	0	4	8	25	34
Jonquière	24	19	0	0	4	0	28	19
La Baie	13	14	0	0	0	0	13	14
Reste de la RMR	29	39	0	0	0	3	29	42
Saguenay (RMR)	83	98	4	0	8	11	95	109

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Janvier - décembre 2006								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005
Chicoutimi	74	83	15	12	38	19	127	128
Jonquière	87	87	0	0	103	31	190	118
La Baie	45	34	0	0	23	11	68	45
Reste de la RMR	104	103	0	0	0	3	104	106
Saguenay (RMR)	310	307	15	12	164	64	489	397

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Quatrième trimestre 2006

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%			
Chicoutimi													
T4 2006	5	45,5	4	36,4	2	18,2	0	0,0	0	0,0	11	200 000	197 545
T4 2005	11	61,1	1	5,6	5	27,8	1	5,6	0	0,0	18	177 500	202 500
Cumul 2006	42	80,8	6	11,5	4	7,7	0	0,0	0	0,0	52	160 000	166 692
Cumul 2005	41	74,5	5	9,1	7	12,7	2	3,6	0	0,0	55	170 000	180 000
Jonquière													
T4 2006	17	85,0	1	5,0	2	10,0	0	0,0	0	0,0	20	170 000	167 000
T4 2005	17	89,5	2	10,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	19	135 000	146 842
Cumul 2006	63	85,1	8	10,8	3	4,1	0	0,0	0	0,0	74	137 500	153 581
Cumul 2005	71	92,2	4	5,2	2	2,6	0	0,0	0	0,0	77	130 000	144 390
La Baie													
T4 2006	9	81,8	2	18,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	11	145 000	159 091
T4 2005	12	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	12	140 000	143 750
Cumul 2006	33	89,2	3	8,1	1	2,7	0	0,0	0	0,0	37	160 000	160 108
Cumul 2005	26	92,9	1	3,6	1	3,6	0	0,0	0	0,0	28	140 000	145 893
Reste de la RMR													
T4 2006	22	75,9	4	13,8	2	6,9	0	0,0	1	3,4	29	160 000	174 310
T4 2005	35	92,1	2	5,3	1	2,6	0	0,0	0	0,0	38	142 500	141 711
Cumul 2006	83	83,0	13	13,0	3	3,0	0	0,0	1	1,0	100	150 000	159 430
Cumul 2005	87	91,6	6	6,3	2	2,1	0	0,0	0	0,0	95	135 000	138 105
Saguenay (RMR)													
T4 2006	53	74,6	11	15,5	6	8,5	0	0,0	1	1,4	71	175 000	173 493
T4 2005	75	86,2	5	5,7	6	6,9	1	1,1	0	0,0	87	150 000	155 690
Cumul 2006	221	84,0	30	11,4	11	4,2	0	0,0	1	0,4	263	150 000	159 316
Cumul 2005	225	88,2	16	6,3	12	4,7	2	0,8	0	0,0	255	140 000	149 894

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Quatrième trimestre 2006						
Sous-marché	T4 2006	T4 2005	Variation en %	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
Chicoutimi	197 545	202 500	-2,4	166 692	180 000	-7,4
Jonquière	167 000	146 842	13,7	153 581	144 390	6,4
La Baie	159 091	143 750	10,7	160 108	145 893	9,7
Reste de la RMR	174 310	141 711	23,0	159 430	138 105	15,4
Saguenay (RMR)	173 493	155 690	11,4	159 316	149 894	6,3

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Saguenay (maisons unifamiliales*)

	Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre d'inscriptions courantes*	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen ($) en DD	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de vendeurs par acheteur
Zone 1 - Grand Chicoutimi							
T4 2006	94	13,0	124	-1,0	130 333	10,0	4
T4 2005	83	30,0	125	20,0	118 573	9,0	3
Zone 2 - Grand Jonquière							
T4 2006	77	8,0	109	24,0	116 395	9,0	4
T4 2005	71	31,0	88	-11,0	106 913	11,0	3
Zone 3 - La Baie							
T4 2006	31	94,0	40	-29,0	111 980	17,0	3
T4 2005	16	14,0	56	19,0	95 944	4,0	4
Zone 4 - La Périphérie Urbaine							
T4 2006	52	8,0	98	-5,0	112 072	6,0	6
T4 2005	48	78,0	103	18,0	106 053	12,0	6
Saguenay (RMR)							
T4 2006	254	17,0	371	-0,2	120 238	10,0	4,1
T4 2005	218	37,0	372	10,4	109 419	9,0	3,8

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

* Logements individuels, logements jumelés et logements en rangée

Nota : En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du-Nord et de Saint-Charles.

Source : Chambre immobilière du Saguenay–Lac-Saint-Jean

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Quatrième trimestre 2006

		Taux d'intérêt			IPLN, variation en %, RMR de Saguenay, 1997=100	IPC	Marché du travail de Saguenay			Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2005	Janvier	643	4,80	6,05	1,38	1,22	69,3	10,2	61,0	645
	Février	643	4,80	6,05	1,39	1,22	69,0	9,6	60,4	653
	Mars	655	5,05	6,25	1,40	1,23	68,6	9,3	59,8	650
	Avril	643	4,90	6,05	1,40	1,23	68,4	8,5	59,3	656
	Mai	637	4,85	5,95	1,40	1,23	68,1	9,0	59,2	649
	Juin	622	4,75	5,70	1,41	1,23	67,9	9,6	59,5	652
	Juillet	628	4,90	5,80	1,41	1,24	67,7	10,7	60,0	649
	Août	628	5,00	5,80	1,41	1,24	67,8	10,9	60,3	655
	Septembre	628	5,00	5,80	1,42	1,25	67,9	10,9	60,4	656
	Octobre	640	5,25	6,00	1,43	1,25	68,1	10,9	60,5	659
	Novembre	649	5,60	6,15	1,43	1,24	68,2	10,7	60,5	664
	Décembre	658	5,80	6,30	1,43	1,24	68,6	9,7	60,3	671
2006	Janvier	658	5,80	6,30	1,44	1,25	70,2	8,6	60,8	665
	Février	667	5,85	6,45	1,45	1,25	71,8	7,6	61,6	652
	Mars	667	6,05	6,45	1,45	1,25	72,8	7,8	62,6	651
	Avril	685	6,25	6,75	1,46	1,26	73,0	8,4	63,2	658
	Mai	685	6,25	6,75	1,47	1,26	72,6	8,9	63,2	671
	Juin	697	6,60	6,95	1,47	1,26	72,5	8,9	63,1	674
	Juillet	697	6,60	6,95	1,47	1,26	71,6	9,3	62,6	672
	Août	691	6,40	6,85	1,48	1,26	70,9	9,3	62,1	677
	Septembre	682	6,40	6,70	1,48	1,25	69,3	9,5	60,8	676
	Octobre	688	6,40	6,80	1,49	1,25	68,5	8,8	59,6	683
	Novembre	673	6,40	6,55	1,49	1,26	67,8	8,6	59,0	686
	Décembre	667	6,30	6,45		1,26	67,9	8,7	59,0	688

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation

64213_2007_Q01